CHUA AH HU & K.T. PROPERTIES SDN. BHD.

lwn.

PEMUNGUT HASIL TANAH KUALA TERENGGANU

MAHKAMAH TINGGI, KUALA TERENGGANU
DATO' AHMAD FAIRUZ BIN DATO' SHEIKH ABD. HALIM H.
[RUJUKAN TANAH NO. 15-50-1983 dan 15-51-1983]
27 NOVEMBER 1991

PENGAMBILAN TANAH: Pampasan dipertikaikan - Pemohon menuntut awad yang lebih - Lapuran penilaian - Pertimbangan diatas Property Market Report 1981 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia - Penggunaan perbandingan tanah - Keluasan tanah perbandingan - Prinsip-prinsip umum mempertimbangkan rujukan tanah - Pengubahsuaian nilai - dimana pampasan telah dibantah.

Rujukan tanah ini dibuat oleh pemohon yang menuntut awad pampasan yang lebih sebanyak RM2.50 sekaki persegi (skp.). Responden telah mengawadkan 0.32 sen bagi skp. terhadap tanah berkenaan yang melibatkan Lot 3708 Mukim Bukit Besar yang berkeluasan empat puluh enam ekar. Pemohon telah mengemukakan lapuran penilainya didalam menyokong tuntutannya yang telah dipertimbangkan oleh Mahkamah bersama keterangan penilai responden. Lapuran penilai pemohon didaftar pertimbangannya merujuk kepada Property Market Report 1981 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia. Tumpuan pertikaian adalah diatas bandingan tanah bagi menilaikan tanah tersebut.

Diputuskan:

[1] Mahkamah menerima keterangan didalam Property Market Report 1981 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia yang telah dirujuk oleh penilai pemohon didalam pertimbangan diatas nilai tanah tersebut.

[2] Didalam menerima dasar perbandingan tanah sebagai asas penilaian Mahkamah perlu mengambilkira pengubahsuaian nilai dan tidak boleh mengalpakan prinsip nilai pasaran hendaklah meliputi nilai upaya.

[3] Pemilihan tanah bandingan berasaskan fakta kesamaan dengan tanah dirujuk.

[4] Fakta-fakta seperti keluasan tanah perbandingan, keadaan mukabumi tanah tersebut dan sama ada ia dibawah pegangan Melayu perlu diambilkira oleh Mahkamah didalam proses pengubahsuaian nilai.

[5] Setelah prinsip-prinsip umum bagi mempertimbangkan rujukan tanah didalam menetapkan nilaian dan setelah mengambilkira majoriti nilai-nilai bandingan yang dicapai setelah diubahsuai Mahkamah berpendapat awad yang berpatutan ialah RM2.00 skp dan dipersetujui pengapit-pengapit.

[Awad pampasan tanah oleh responden dibatalkan dan digantikan dengan awad yang telah ditetapkan oleh Mahkamah].

Kes-kes yang dirujuk:

Bertam Consolidated Rubber Co. Ltd. lwn. CLR [1984] 1 MLJ 164 di 166 / [1984] 1 CLJ 69 ***(dirujuk)***

Harrisons & Crossfields (M) Sdn. Bhd. lwn. PHT Wilayah Persekutuan [1988] 2 MLJ 299 ***(dirujuk)***

Ng Tiau Hong lwn. CLR Gombak [1984] 2 MLJ 35 / [1984] 1 CLJ 350 ***(diikuti)***

CLR Kuantan lwn. Noor Chahaya bt Abd. Majid [1979] 1 MLJ 180 ***(dirujuk)***

Chuah Say Hai lwn. CLR Kuala Lumpur [1967] 2 MLJ 99 ***(dirujuk)***

Bukit Rajah Rubber Co. lwn. CLR Klang [1968] 1 MLJ 176 ***(dirujuk)***

Nanyang Manufacturing Co. lwn. CLR Johor 1954 MLJ 69 ***(dirujuk)***

Kausalya Devi lwn. Land Acquisition Officer Aurangabad AIR (1984 Supreme Court 892) ***(dirujuk)***

New Serendah Rubber Co. Ltd. lwn. CLR Kuala Lumpur [1981] 2 MLJ 344 / [1981] 1 CLJ 131 ***(dirujuk)***

Draman b. Kassim lwn. PTD Ulu Terengganu [1990] 2 CLJ 926 ***(dirujuk)***

Bagi pihak pemohon - Tengku Sulaiman Ismail; T/n. Sulaiman & Associates

Bagi pihak responden - Abdul Kadir bin Musa; Penasihat Undang-Undang Negeri Terengganu

[Nota Pengarang: Responden telah memfailkan rayuan kepada Mahkamah Agung terhadap keputusan Mahkamah Tinggi melalui Rayuan Sivil No. 01-51 Tahun 1991]

ALASAN PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz b. Dato' Sheikh Abd. Halim H:

1. Rujukan tanah ini melibatkan Lot 3708 Mukim Bukit Besar yang berkeluasan lebih kurang 46 ekar (selepas ini disebut "tanah berkenaan"). Tarikh nilaian (yang tidak

dipertikaikan) untuk maksud pampasan ialah pada 4 Jun 1981. Responden telah mengawadkan sebanyak RM619,025.47 (0.32 sen skp); dan pemohon didalam rujukan ini menuntut sebanyak RM2.50 skp.

2. Bagi menyokong tuntutannya pemohon mengemukakan lapuran penilainya (SP4). Lapuran itu (P1) antara lainnya telah merujuk kepada Property Market Report 1981 (PMR81) yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia.

3. Terdapat dalam PMR81 itu berkenaan transaksi - transaksi tanah pembangunan didalam Negeri Terengganu (khususnya di Mukim Bukit Besar dimana tanah berkenaan terletak) menguasai (dominated) pasaran harta (property market) dalam tahun 1981 - **paling aktif** ialah di Daerah Kuala Terengganu dan khasnya di Mukim Bukit Besar. Ini turut dipersetujui oleh SR1 (penilai responden).

4. Juga ternyata dari PMR81 bahawa salah satu daripada faktor yang menyebabkan kenaikan secara umumnya harga harta (property values) ialah kekurangan tanah-tanah berhakmilik terbuka (**open titles**). Dan tanah berkenaan adalah berhakmilik terbuka (mukasurat 7 P1). Ini dipersetujui oleh SR1.

5. Selanjutnya mukasurat 187 PMR81 menunjukkan bahawa harga-harga tanah pembangunan di Bukit Besar ialah pada kadar RM5.00 skp dalam tahun 1981. Dan ini mengikut PMR81, menunjukkan penambahan atau kenaikan 25% daripada harga-harga dalam tahun 1980. Ini juga SR1 bersetuju.

6. Melalui P1 lagi (mukasurat 7) SP4 menegaskan yang tanah berkenaan terletak **dalam sempadan Lembaga Perbandaran** (Town Board Boundary). Demikian jua dipersetujui oleh perenggan 5 di mukasurat 2 R1 (lapuran SR1).

7. Mukasurat 7 P1 pula menunjukkan yang kategori penggunaan tanah berkenaan **boleh ditukar** kepada bangunan. Akan hal ini SR1 membisu seribu bahasa.

8. Diperhujahkan jua oleh mukasurat 7 P1 yang kekurangan tanah berhakmilik terbuka itu menyukarkan sekali penemuan transaksi-transaksi yang melibatkan tanah-tanah seluas tanah berkenaan pada masa yang sama dengan tarikh penilaian tanah berkenaan itu. Justeru itu SP4 (penilai pemohon) telah menggunakan **Lot 1770** Mukim Cendering (sama seperti tanah berkenaan didalam Daerah Kuala Terengganu - eksibit P7 dan P8 mengesahkan ini) untuk perbandingan. Lot ini:

(a) berhakmilik mutlak;
(b) berkeluasan (size) 26.61 ekar;
(c) tidak mempunyai tempat masuk atau akses (access);
(d) berpinggiran laut (sea frontage);
(e) lebihkurang 11km daripada bandar Kuala Terengganu dan 1.6km daripada jalan besar Kuala Terengganu/Marang;
(f) tidak berbukit; dan
(g) diambilwajib oleh Kerajaan pada 25 September 1980 dengan bayaran pampasan sebanyak RM2.80 skp.

9. Ditunjukkan pula oleh P1 (mukasurat 2) dan keterangan SR1 bahawa tanah berkenaan adalah, seperti Lot 1770, berhakmilik mutlak (freehold) (perenggan 8 (a) di atas berkaitan).

10. Berkenaan ketiadaan akses (access) (perenggan 8 (b) di atas berkaitan) ke tanah berkenaan keterangan-keterangan SR1 dan afidavit Penolong Pentadbir Tanah Kuala Terengganu jelas mengesahkan ketiadaannya. Keterangan SP4 pun menunjukkan yang beliau tidak pasti akan kewujudan akses (access) dalam tahun 1981 kerana beliau melawat tanah berkenaan pada 23 Januari 1988. Justeru itu nyatalah tanah berkenaan seperti Lot 1770 juga tiada akses kepadanya.

11. Berhubung dengan kedudukan Lot 1770 dari bandar Kuala Terengganu (perenggan 8(e) di atas berkenaan), P1 (mukasurat 7) mengistimewakan kedudukan tanah berkenaan yang terletak kurang daripada 3km dari Kuala Terengganu. Ini jelas jua dari mukasurat 2 perenggan 5 R1.

12. Diperakui pula oleh P1 yang lot 1770 tidak begitu berbukit bukau seperti tanah berkenaan (perenggan 8(f) di atas dirujuk).

13. Juga ditekankan oleh SP4 yang tanah berkenaan itu terletak didalam kawasan yang mempunyai banyak pembangunan dari kawasan dimana Lot 1770 berada.

14. Penghuraian-penghuraian diatas menjengulkan perbezaan-perbezaan berikut antara Lot 1770 dengan tanah berkenaan:

(a) tanah berkenaan berkeluasan lebihkurang 46 ekar manakala Lot 1770 lebihkurang 26 ekar;
(b) tanah berkenaan tiada berpinggiran laut seperti Lot 1770;

(c) tanah berkenaan terletak lebihkurang 3 km daripada bandar Kuala Terengganu manakala Lot 1770 terletak lebihkurang 11km dari Kuala Terenggganu;
(d) tidak seperti tanah berkenaan, Lot 1770 tidak berbukit; dan
(e) kawasan disekitar tanah berkenaan mempunyai banyak pembangunan daripada kawasan Lot 1770.

15. Mengenai keluasan tanah (perenggan 8(b) dan perenggan 14(a) di atas bersangkutan), SP4 menyuarakan bahawa keluasan yang besar menyebabkan tanah berkenaan itu mampu (viable) untuk pembangunan. Malah SP4 berpendapat yang tanah berkenaan adalah lebih mampu menampung pembangunan kerana kebesarannya daripada tanah-tanah yang kecil keluasannya. SR1 pula menegaskan:

(a) Pemaju memang hendak tanah yang besar;
(b) tanah kecil lebih laris dijual dari tanah besar;
(c) kawasan yang besar mampu (viable) dibangunkan tetapi mestilah difasakan (phasing);
(d) tanah yang kecil mungkin lebih mampu (viable) dari yang besar untuk pembangunan atau "mungkin juga benar sebaliknya".

16. Penelitian keterangan-keterangan SP4 dan SR1 di perenggan 15 di atas dengan sendirinya menunjukkan yang keterangan SP4 itu boleh diterima berkaitan peranan kebesaran keluasan tanah.

17. Menyentuhi tanah berpinggiran laut (perenggan 8(d) dan perenggan 14(b) berkaitan), SP4 menekankan bahawa harga tanah tidak semestinya rendah jika tanah itu jauh daripada laut. Beberapa faktor lain seperti akses, kemudahan-kemudahan (services) dsb. akan mempengaruhi nilai tanah itu. Mahkamah ini tidak pula menemui keterangan-keterangan sebaliknya. Justeru itu keterangan SP4 ini terpaksalah diterima.

18. Berhubung dengan tanah berkenaan terletak kurang dari 3 km dari Kuala Terengganu (perenggan 14(c) dirujuk, SP4 menegaskan yang jika semua keadaan sama maka jarak jauh ini akan memberi kesan kepada harga atau nilai tanah. SP4 bagaimanapun, mengakui yang jarak jauh juga mungkin menyebabkan tanah untuk perbandingan tidak boleh menjadi tanah perbandingan. Tidak pula terdapat keterangan-keterangan yang menyatakan sebaliknya. *a* Justeru itu keterangan SP4 ini wajarlah diterima.

19. Dalam hal ini ketidakberbukit-bukauan lot 1770 (seperti tersebut dalam perenggan 14(d) di atas) wajar sekali diambilingat akan keterangan-keterangan berikut:

b (a) mengikut SP4, sebagai sebuah cerun bukit (slope) di Bukit Besar, tanah berkenaan mengecapi suatu keistimewaan (premium) kerana banyak orang suka hidup diatas tanah yang tinggi. Rumah-rumah yang dibina diatas tanah berkenaan akan dapat
c menguasai pemandangan yang baik seperti keadaan-keadaan sekeliling, bandar Kuala Terengganu dan laut disamping mengecapi udara yang segar. Keistimewaan ini menaikkan nilai dan harga tanah berkenaan.

(b) garis-garis kontur tanah berkenaan jauh
d antara satu sama lain, maka itu bererti cerunnya tidak curam. Ini, tegas SP4, melibatkan perbelanjaan yang tidak banyak untuk membangunkan cerun itu. Dan cerun tanah berkenaan dianggar 30 hingga 40 darjah curam. Ini mengikut SP4
e akan memerlukan penambahan kos sebanyak 20% untuk infrastruktur. SR1 pula mengakui:

(i) "dibawah 200-300 kaki tentu boleh buat bangunan";
(ii) sedikit sahaja bahagian tanah berkenaan yang 400 kaki keatas;
f (iii) selepas garis kontur 200 kaki kebawah jarak-jarak kontur menjadi jauh antara satu sama lain;

(c) perenggan 9 mukasurat 4 R1 menekankan yang pembangunan tanah berkenaan akan memakan perbelanjaan yang besar dan
g masa yang panjang kerana tanah berkenaan itu adalah tanah bukit yang curam. Bagaimanapun SR1 mengakui yang pembangunan boleh dibuat ditanah berkenaan tetapi kosnya terlalu tinggi dan kerana itu tanah berkenaan tidak mampu
h (viable) untuk pembangunan. Sungguhpun demikian SR1 mengakui yang beliau tidak tahu berkenaan pembangunan-pembangunan tanah-tanah tinggi di kawasan-kawasan Damansara Heights, Pantai Hill dan Bangsar. Walaupun begitu SR1 mengakui yang beliau tahu bahawa
i bangunan-bangunan didirikan dibukit-bukit tanpa mengusik kawasan tanah (terrain) bukit-bukit iaitu dengan secara didirikan diatas tiang-tiang saja. Ini, SR1

bersetuju, menjimatkan perbelanjaan (cut down cost). Bagaimanpun SR1 telah menolak 30% dari angka asas RM36,224.59 kerana fakta hal bukit ini.

20. Jelas dari penghuraian-penghuraian di atas - khususnya yang didalam perenggan 19 bahawa pembangunan boleh dibuat atas tanah berkenaan walaupun bukitnya atau cerunnya curam dan perbelanjaan untuk infrastruktur akan memakan penambahan kos sebanyak 20%.

21. Menganalisa pula keterangan SP4 bahawa tanah berkenaan terletak dalam kawasan yang mempunyai lebih banyak pembangunan-pembangunan dari dikawasan sekitar Lot 1770 (seperti disebut dalam perenggan 13 diatas), Mahkamah ini mengambil ingatan perakuan SR1 yang sungguhpun beliau ambilkira pembangunan disekitar kawasan Bukit Besar tetapi beliau tidak buat penyelidikan. SR1 mengakui adanya rancangan SEDC hendak buat perumahan dihadapan Bukit Besar. SR1 tidak ingat sama ada terdapat cadangan hendak buat jambatan dalam tahun 1981. SR1 tidak pasti ada atau tidak cadangan hendak buat beberapa bangunan Kerajaan disebelah rancangan SEDC. Berasaskan keterangan-keterangan yang ada ini Mahkamah ini tiada pilihan kecuali menerima keterangan SP4 itu.

22. Berbalik semula kepada P1, mukasurat 8nya memaparkan perihal lot 167 di Mukim Kepong (juga dalam Daerah Kuala Terengganu - mukasurat 191 dalam P7 berkaitan) yang mempunyai keluasan 3.97 ekar. SP4 bagaimanapun mengakui yang kerana keluasannya lot 167 ini tidaklah begitu wajar untuk maksud perbandingan. Lot ini walaubagaimanapun telah diambilwajib oleh Kerajaan pada 19 Mac 1981 dengan pembayaran pampasan sebanyak RM2.70 skp. Kuantum pampasan ini diakui betul oleh Peguam responden. Juga ternyata dari P1 lot ini tidak berbukit seperti tanah berkenaan dan ianya terletak lebihkurang 6 batu (10 km) daripada bandar Kuala Terengganu. Memandangkan tiadanya keterangan-keterangan sebaliknya maka Mahkamah ini bersependapat dengan pemohon bahawa keluasan lot 167 menyebabkan ianya tidak begitu terbandingan dengan tanah berkenaan, apatah lagi jika diambilkira jarak jauhnya daripada bandar Kuala Terengganu.

23. Beredar dari lot-lot perbandingan yang telah diketengahkan oleh pihak pemohon, lot pertama yang diajukan oleh responden sebagai lot perbandingannya ialah lot 114 yang berkeluasan 4.969 ekar. Keluasan ini diakui oleh SR1 "jauh lebih kecil dari" tanah berkenaan. Ditegaskan juga oleh SR1 bahawa "tanah yang kecil lebih laris dijual dari tanah yang besar ... Lot yang kecil senang hendak didevelop dan senang hendak dijual walaupun tak didevelop". Bagi perbezaan atas keluasan (size) ini SR1 telah tolak 20% dari angka asas iaitu RM36,224.59 (mukasurat 9 R1). Kendati pun demikian SP4 menegaskan yang lot 114 ini tidak sesuai untuk perbandingan. Salah satu daripada sebabnya ialah kekecilan lot ini dibanding dengan tanah berkenaan. Rasional ini juga diamalkan oleh SP4 semasa digunanya lot 167 untuk perbandingan (perenggan 22 di atas adalah berkenaan). Selain dari itu, Mahkamah ini juga mengambil ingatan akan huraian dalam perenggan 15 diatas semasa meneliti hujah keluasan tanah berkaitan lot 114 ini.

24. Juga diamati pengakuan SR1, bahawa pembangunan disekitar lot 114 tidak sebanyak yang terdapat di sekitar tanah berkenaan manakala lot 114 terletak didalam kawasan perkampongan tidak seperti tanah berkenaan yang berada didalam kawasan kota. Inilah juga yang ditekankan oleh SP4.

25. Diperhatikan juga kenyataan SR1 yang "lot 114 adalah lebih gentle bukit-bukitnya" (dalam lengkongan 25 kaki hingga 100 kaki mengikut mukasurat 7 R1) "dari yang ada di subject property." Bukit-bukit yang "gentle adalah lebih mahal" dan tanah berkenaan adalah lebih tinggi dari lot 114. Kerana tiada keterangan-keterangan sebaliknya maka penegasan di mukasurat 8 R1 dalam perenggan (c) bahawa lot 114 adalah sesuai untuk pembangunan berbanding dengan tanah berkenaan tidaklah tergugat.

26. Lagi mengenai lot 114 ini, afidavit Hamid b. Ali, Pengarah Ukur Terengganu, bertarikh 30 September 1991 mengesahkan yang lot 114 itu terletak, seperti tanah berkenaan jua, didalam kawasan Majlis Perbandaran Kuala Terengganu (4 km daripada bandar Kuala Terengganu).

27. Seperti tanah berkenaan juga, SR1 memperakui yang lot 114 berhakmilik terbuka, tiada mempunyai akses dan tiada kelulusan untuk conversion.

28. Mahkamah ini juga menimbangnilaikan keterangan-keterangan yang menunjukkan adanya kawasan perkuburan dan suatu

rancangan yang terbengkalai berhampiran dengan lot 114 dan tarikh nilai lot 114 ialah 18 April 1981.

29. Perenggan-perenggan 23 hingga 28 membongkarkan kewujudan perbezaan-perbezaan berikut antara lot 114 dengan tanah berkenaan dari sudut:

(a) keluasan tanah;
(b) kedudukan tanah dalam kawasan pembangunan;
(c) tahap kecuraman bukit-bukit;
(d) kehampiran lot 114 dengan kawasan kubur dan rancangan terbengkalai.

30. Nyata dari fakta-fakta dalam perenggan 29(b) dan (d) tanah berkenaan adalah lebih bermutu dari lot 114 manakala fakta-fakta dalam perenggan 29(c) menjulangkan lot 114 sebagai lebih bermutu daripada tanah berkenaan.

31. Berpindah ke lot 1931, Mukim Bukit Besar, suatu lagi lot yang digunakan oleh SR1 untuk perbandingan, Mahkamah ini dapati bahawa lot ini:

(a) berkeluasan 0.519 ekar;
(b) terletak di lapisan keempat;
(c) sebahagiannya adalah tinggi (keparas hampir 50 kaki) dan sebahagian yang lain rendah;
(d) dibawah pegangan Melayu;
(e) dipindahmilik pada 24 September 1980.

32. Berkenaan lot 1931 ini SP4 menghujahkan yang lokasi dan keadaan sekeliling lot ini adalah bercorak kekampongan (rural) manakala tanah berkenaan terletak berhampiran jalan besar dan disekitaran beberapa pembangunan. Juga ditekankan kekecilan lot ini berbanding dengan tanah berkenaan. Atas alasan-alasan ini SP4 tidak mengakui lot 1931 ini sebagai lot perbandingan.

33. Selain dari lot-lot 114 dan 1931 SR1 juga mengguna lot 1932 sebagai lot perbandingan. Mengikut R1 lot ini:

(a) berkeluasan 1.937 ekar;
(b) terletak di lapisan ketiga;
(c) berbukit-bukit;
(d) dibawah pegangan Melayu;
(e) dipindahmilik pada 25 September 1980.

34. Atas alasan-alasan yang sama seperti dalam perenggan 32, SP4 menolak lot 1932 ini sebagai lot perbandingan.

a 35. Huraian-huraian di perenggan-perenggan 31 hingga 34 memperagakan perbezaan-perbezaan berikut antara lot 1931 dengan tanah berkenaan:

(a) keluasan tanah;
(b) kecuraman bukit-bukit;
b (c) hakmilik;
(d) tarikh pindahmilik.

Perbezaan-perbezaan yang wujud antara lot 1932 dengan tanah berkenaan pula ialah dari sudut:

(i) keluasan tanah;
c (ii) kedudukan lapisan;
(iii) hakmilik;
(iv) tarikh pindahmilik.

Mahkamah ini mengambilkira perbezaan-perbezaan tersebut semasa mengira nilai yang wajar diberi kepada tanah berkenaan.

d 36. Beralih dari perincian lot-lot perbandingan, Mahkamah ini memperincikan dan mengambilkira keterangan-keterangan berikut:

(a) SP4 menyatakan yang tuanpunya tanah berkenaan telah membuat permohonan untuk penukaran penggunaan tanah dan
e pihak-pihak berkuasa telah menyatakan yang mereka tiada bantahan. Menyokong keterangan ini pihak pemohon kemukakan Appendix D dalam P1 yang adalah surat Majlis Perbandaran Kuala Terengganu bertarikh 9 Ogos 1979. Jelas dari Appendix
f D itu, Majlis Perbandaran Kuala Terengganu memaklumkan Pemungut Hasil Tanah Kuala Terengganu yang Majlis Perbandaran Kuala Terengganu "tiada apa-apa halangan bagi" Pemungut Hasil Tanah Kuala Terengganu "memberi pertimbangan bagi permohonan" tukar
g syarat khas/tanah Kerajaan/pecah lot/ serah balik tanah bagi tanah berkenaan.

Pihak responden, bagaimanapun, mengemukakan keterangan yang menunjukkan bahawa Pejabat Tanah adalah urusetia dalam hal permohonan-
h permohonan tukar syarat (conversion) dan selaku urusetia telah berhubung dengan tujuh jabatan-jabatan lain. Setakat 1 Oktober 1991, empat jabatan-jabatan telah menyatakan ketiadaan halangan mereka pada permohonan itu (walaupun dua dari
i empat jabatan itu mengenakan beberapa syarat tertentu). Satu jabatan (iaitu Yunit

Perancang Ekonomi Negeri) tidak setuju dengan permohonan itu. Dua lagi jabatan masih belum memberi jawapan. Keterangan-keterangan ini jika diteliti dengan keterangan SP4 yang menekankan lokasi tanah berkenaan, surat Majlis Perbandaran Kuala Terengganu (Appendix D dalam P1) dan maklumat yang diperolehi dari pihak berkuasa Perancang Bandar bahawasanya tanah berkenaan boleh dibangunkan untuk maksud kediaman, menyebabkan hujah pihak pemohon berhubung dengan tanah berkenaan mempunyai keupayaan (potential) pembangunan menjadi suatu kemungkinan hakiki (inherently probable). Nyatalah ketidakwajaran dikatakan tanah berkenaan tiada langsung berkeupayaan untuk pembangunan seperti yang dikata oleh SR1. Hujah-hujah dalam perenggan (15), (16), (19), (20) dan (21) dengan sendirinya masing-masing turut menyokong penghujahan ini. Dalam hal ini Mahkamah ini berpandukan dengan kes *Bertam Consolidated Rubber Co. Ltd. v. CLR* [1984] 1 MLJ 164 di mukasurat 166 perenggan I(2) dan petikan dari PMR81 (mukasurat 6 P1). Bagaimanapun Mahkamah ini juga ambil ingatan akan kes *Harrisons & Crosfields (M) Sdn. Bhd. v. PHT Wilayah Persekutuan* [1988] 2 MLJ 299 dalam mana terdapat keterangan-keterangan berkenaan permintaan untuk rumah-rumah kediaman manakala dalam kes ini tidak terdapat keterangan-keterangan sedemikian. Mahkamah juga ambilkira prinsip-prinsip dalam kes *Ng Tiow Hong v. CLR* [1984] 2 MLJ 35 di mukasurat 37 dan 38;

(b) mukasurat 4 P1 menyebut berkenaan pembangunan perdagangan berhampiran dengan tanah berkenaan. Dalam hal ini SP4 mengakui bahawa keterangan itu berasaskan maklumat pada tahun 1988 dan bukan 1981. Justeru itu Mahkamah ini telah mengenepikan keterangan itu dari pertimbangannya;

(c) SR1 mengakui bahawa pembangunan tanah sawah padi memerlukan tanah itu ditambun dan ini memakan belanja yang besar. Dan memotong bukit pun, SR1 tegas, "kena duit juga". Tidak pula terdapat perangkaan berkenaan kewujudan perbezaan antara kedua-dua perbelanjaan itu. Oleh itu keterangan ini mengukuhkan kemungkinan hakiki keterangan SP4 berhubung dengan penambahan kos sebanyak 20% (perenggan 19(b) diatas);

(d) mukasurat 84 perenggan 3.42 dibawah tajuk "Freehold land" dalam MPKT Structural Plan 1981 memaparkan kedudukan 1.52% tanah dalam kawasan Majlis Perbandaran Kuala Terengganu sebagai berhakmilik mutlak manakala yang lain-lainnya adalah pemegangan Melayu (Malay holding). Keterangan ini malangnya tidak disokong oleh keterangan permintaan-permintaan (sama ada dewasa itu atau dimasa hadapan) untuk perumahan ditanah-tanah berhakmilik terbuka - khususnya ditanah berkenaan;

(e) mukasurat 186 P7 menyatakan bahawa bandar Kuala Terengganu hanya boleh berkembang kearah barat disepanjang jalan ke Kota Bahru dan Kuala Berang termasuk Mukim Bukit Besar. Ini menyokong mengukuhkan penghujahan dalam perenggan (a) di atas.

37. Bertititolak dari huraian-huraian dalam perenggan-perenggan di atas, Mahkamah ini meninjau secara halusi keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak dengan berlatarbelakangkan kesedaran asas bahawa:

(a) penilaian harta-harta takalih bukanlah suatu sains tepat (exact science) (*C.L.R. Kuantan v. Noor Chahaya bt. Abdul Majid* - [1979] 1 MLJ 180 di 181);

(b) penilaian tidak biasa menjadi suatu proses matematik tegas (strictly mathematical process). (*Bertam Consolidated Rubber Co. Ltd. v. Deputy C.L.R. Butterworth* - [1965] 1 MLJ 171 di 176;

(c) nilai pasaran tidak diperlukan dikira dengan ketepatan (accuracy) dan kepersisan (precision) matematik - apa yang diperlukan ialah anggaran nilai pasaran yang adil (*Chuah Say Hai v. C.L.R. Kuala Lumpur* - [1967] 2 MLJ 99 di 101);

(d) tiada kaedah-kaedah tertentu boleh diperturunkan berkenan cara yang patut diamalkan guna membuat anggaran nilai pasaran sewajarnya bagi tanah-tanah yang diambilbalik (*Bukit Rajah Rubber Co. v. C.L.R. Klang* [1968] 1 MLJ 176 di 180).

(dd) panduan terselamat sekali lagi bagi menentukan nilai pasaran yang berpatutan ialah keterangan penjualan-penjualan tanah yang sama atau tanah-tanah yang serupa di sekitar yang berhampiran dengan tanah-tanah yang diambilbalik itu (*Nanyang Manufacturing Co. v. C.L.R. Johor* [1954] MLJ 69;

(e) nilai pasaran boleh diukur dengan penimbangkiraan harga-harga jualan tanah-tanah yang serupa dalam kawasan-kawasan yang berdekatan dan yang mempunyai kawasan-kawasan dan kedudukan serupa. Harga-harga yang dibayar itu boleh digunakan sebagai perbandingan tertakluk kepada pengubahsuaian-pengubahsuaian yang dibuat apabila mengambilkira semua keadan-keadaan (*Ng Tiou Hong v. C.L.R. Gombak* [1984] 2 MLJ 35 di 37 dan 38);

(f) begitu juga tidak terdapat kaedah-kaedah tertentu berhubung dengan pengubah-suaian-pengubahsuaian yang wajar dibuat bagi menentukan nilai tanah yang diambilbalik itu. (*Chuah Say Hai v. C.L.R. Kuala Lumpur* [1967] 2 MLJ 99 di 101 dan kes *Bukit Rajah Rubber Co. v. C.L.R. Klang* - [1968] 1 MLJ 176 di 180).

Berpandukan prinsip-prinsip umum ini Mahkamah ini menghijrahkan keperinciannya kepada persoalan saiz atau keluasan tanah seperti terdapat didalam kes *Ng Tiou Hong lwn. Pemungut Hasil Tanah Gombak* [1984] 2 MLJ 35. Saiz atau keluasan tanah didalam kes itu ialah 147 ekar, manakala lot-lot yang digunakan untuk perbandingan adalah hanya dalam lingkungan 5 ekar dan 10 ekar. Justeru itu Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa saiz-saiz lot-lot perbandingan itu adalah terlalu kecil bagi maksud perbandingan. Dalam kes *Kausalya Devi v. Land Acquisition Officer Aurangabad AIR* (1984 Supreme Court 892 di 898) Hakim Raganath Misra menekankan bahawa apabila bidang-bidang tanah yang luas kawasannya diambilbalik maka transaksi-transaksi harta-harta yang kecil saiznya tidak mampu menyediakan garis panduan yang wajar. Oleh demikian, nilai dalam transaksi-transaksi berkenaan harta-harta yang kecil saiznya tidaklah diambilkira sebagai asas yang benar bagi menentukan pampasan untuk harta-harta yang saiznya besar atau luas. Dalam kes *New Serendah Rubber Co. Ltd v. C.L.R. Kuala Lumpur* [1981] 2 MLJ 344 tanah yang diambilbalik berkeluasan 1,000 ekar tetapi tanah-tanah yang digunakan untuk perbandingan adalah dalam lingkungan 3 hingga 11 ekar. Mahkamah dalam kes itu memutuskan bahawa tanah-tanah perbandingan itu tidak mampu menjadi asas bagi perbandingan. Justeru otoriti-otoriti ini, Mahkamah ini memutuskan bahawa lot 1770 boleh diambilkira bagi maksud perbandingan kerana keluasan-keluasan lot-lot 167, 114, 1931 dan 1932 adalah masing-masingnya 3.97 ekar, 4.96 ekar, 0.519 ekar dan 1.937 ekar.

38. Berlatarbelakangkan lot 1770 sebagai lot perbandingan, pengimbasan keterangan-keterangan menunjukkan bahawa lot 1770 (lebihkurang 26 ekar) telah diambil pada 14 September 1980 pada kadar RM2.80 sekaki persegi. Tanah berkenaan (lebihkurang 46 ekar) pula telah diambil pada 4 Jun 1981 (bagi maksud tarikh nilaian seperti dalam perenggan 1). Keterangan-keterangan seterusnya menyingkap SR1, semasa mengguna lot 114 sebagai lot perbandingan, telah membuat beberapa pengubahsuaian (adjustment) berasaskan nilai lot 114 itu. Untuk saiz atau keluasan tanah SR1 telah tolak 20% dari nilai lot 114. Bagi keadaan bukit-bukau atau kecuraman cerun bukit-bukit tanah berkenaan SR1 telah tolak 30% dari nilai lot 114 itu. Dan untuk akses (access) SR1 tolak 15% dari nilai lot 114. Barang diingat keterangan-keterangan SR1 atas peratusan-peratusan yang dibuatnya itu tidak menemui sebarang keterangan-keterangan sanggahan.

39. Memandangkan lot 114 adalah kuranglebih 5 ekar dan SR1 telah memberi penolakan sebanyak 20% atas saiz dan memandangkan bahawa lot 1770 adalah lebihkurang 26 ekar maka Mahkamah ini berpendapat bahawa pengubahsuaian (adjustment) melalui penolakan bagi saiz sebanyak 10% wajar diberi. Ini bererti 25 sen (angka yang kuranglebih dicapai dalam perkiraan 10% daripada nilai lot 1770) hendaklah ditolak daripada RM2.80 sekaki persegi (nilai lot 1770). Justeru itu nilainya ialah RM2.52 sen.

40. Berkenaan dengan keadaan bukit bukau ditanah berkenaan dibanding dengan lot 1770 Mahkamah ini ambilingat keterangan-keterangan yang menunjukkan lot 1770 tidak mempunyai bukit bukau manakala lot 114 mempunyai bukit bukau pada kadar 25 kaki hingga ke 100 kaki. Dan kerana bukit bukau di

lot 114 itu, SR1 telah memberi penolakan 30%. Tiada keterangan menyangkal peratusan ini. Dalam hal ini juga, Mahkamah ini menimbangnilai keterangan-keterangan SP4 yang mengatakan bahawa sebarang pembangunan diatas bukit di tanah berkenaan akan melibatkan kos infrastruktur sebanyak 20%. Justeru itu Mahkamah ini menolak sebanyak 70% daripada RM2.80 bagi keadaan bukit bukau. Perkiraan 70% ini mewujudkan nilai kurang lebih RM1.96 yang apabila ditolak daripada RM2.52 menjadi 56 sen.

41. Berpindah kepada hal jarak jauh atau lokasi tanah berkenaan Mahkamah ini mengambil perhatian bahawa tanah berkenaan ini adalah terletak lebihkurang 3 km daripada bandar Kuala Terengganu (manakala lot 1770 adalah lebihkurang 11 km dari bandar Kuala Terengganu) dan ianya terletak didalam kawasan yang telahpun ada pembangunan dan Mahkamah ini tidak pula menemui keterangan-keterangan yang menyatakan sebaliknya. Maka untuk kedudukan tanah berkenaan ini Mahkamah ini telah memberi penambahan 25% daripada RM2.80. 25% ini apabila dikira mewujudkan kuranglebih 70 sen yang hendaklah dicampur dengan 56 sen lalu menjadi RM1.26.

42. Seperkara lagi yang diambilkira oleh Mahkamah ini ialah berkenaan dengan masa. Tarikh nilaian bagi lot 1770 ialah 14 September 1980 manakala untuk tanah berkenaan ialah 4 Jun 1981. Berasaskan PMR81 yang menyatakan adanya kenaikan 25% bagi harga-harga tanah dalam tahun 1980 dan 1981, dan oleh kerana jarak tempoh masanya ialah 9 bulan maka Mahkamah memberi penambahan 20% daripada RM2.80 kepada tanah berkenaan itu dan ini apabila dikira menjadi 56 sen dan apabila dicampur dengan RM1.26 menjadi RM1.82.

43. Dalam proses pengubahsuaian ini, Mahkamah ini tidak mengalpakan kes *C.L.R. Kuantan v. Noor Chahaya bt. Abd. Majid* [1979] 1 MLJ 180) yang mengutarakan bahawa nilai pasaran hendaklah meliputi nilai upaya (potential value). Prinsip nilai upaya seperti termaktub dalam kes *Ng Tiou Hong v. C.L.R. Gombak* [1984] 2 MLJ 35 di 37 dan 38 menjadi petunjuk kepada Mahkamah ini. Berkenaan dengan nilai upaya (potential value) ini Peguam responden dalam penghujahannya mengakui adanya keupayaan (potentiality) tanah berkenaan untuk pembangunan (perenggan-perenggan 15, 16, 18-21 di atas dirujuk) tetapi persoalannya ialah sama ada keupayaan itu adalah sertamerta (immediate) ataupun terpencil (remote). Yang jelas ialah keterangan-keterangan telah dikemukakan bahawa Yunit Perancang Ekonomi tidak mempersetujui perancangan itu dan pekan Kuala Terengganu tidak boleh mengembang kecuali kearah barat yang termasuk kawasan Bukit Besar dimana terletaknya tanah berkenaan (perenggan 36(e) di atas dirujuk). Yang nyatanya juga ialah bahawa permintaan untuk hakmilik terbuka memang wujud. Dan Mahkamah ini telah ambil ingat akan ketiadaan keterangan seperti yang terdapat didalam kes *Harrisons* dimana perkara permintaan untuk pembangunan telah diberi melalui keterangan saksi. Lantas kerana ini semua Mahkamah ini berpendapat bahawa suatu angka hendaklah diberi untuk nilai upaya ini yang dapat menggambarkan ketidaksertamertaan disamping kepekaan pada ketidakterpencilan dalam keupayaan pembangunan. Dengan mengambilkira nilai upaya ini Mahkamah memutuskan bahawa awad yang wajar diberi hendaklah dinaikkan ke tahap RM2.00 sekaki persegi.

44. Kalaupun Mahkamah ini salah kerana hanya menggunakan lot 1770 sebagai lot perbandingan maka kini Mahkamah ini menggunakan proses pengubahsuaian seperti yang telah dibuat di atas dengan melatarbelakangkan lot-lot 167, 1931 dan 1932 sebagai lot-lot perbandingan. Dimulakan dengan lot 167, perenggan 22 di atas menunjukkan ianya berkeluasan 3.97 ekar manakala lot 114 berkeluasan 4.969 ekar. Kerana kesenjangan **keluasan** itu tidak begitu besar maka Mahkamah ini menggunapakai penolakan 20% (seperti yang dibuat oleh SR1 dan sebagai dijelaskan dalam perenggan 23 diatas). 20% daripada RM2.70 sekaki persegi nilai pampasan yang dibayar oleh Kerajaan bagi lot 167 itu) ialah 0.54 sen. Suatu lagi pengubahsuaian yang perlu dibuat berhubung dengan lot 167 ini ialah yang bersangkutaan dengan ketiadaan **bukit** bukau di lot 167 itu. Ini adalah sama dengan bentuk lot 1770 (perenggan 40 di atas berkaitan). Atas rasional yang sama seperti dalam perenggan 40 di atas itu Mahkamah ini juga membuat penolakan 70% daripada RM2.70. Ini bererti RM1.89. Pengubahsuaian seterusnya perlu dibuat berkaitan dengan **jarak 10 km** lot 167 dari bandar Kuala Terengganu. Memandangkan

jarak ini lebihkurang sama dengan jarak lot 1770 dari Kuala Terengganu (iaitu 11km) maka penambahan 25% (seperti dibuat dalam perenggan 41 di atas) wajarlah dibuat. Ini menghasilkan lebihkurang 67 sen. Diambilkira nilai yang wajar diberi untuk **nilai upaya** tanah berkenaan Mahkamah ini memberi penambahan 9% (perenggan 43) di atas berkaitan). Berasaskan perkiraan-perkiraan diatas pengubahsuaian-pengubahsuaian yang dibuat berdasarkan lot 167 sebagai lot perbandingan mewujudkan nilai RM1.18 sekaki persegi.

45. Beralih kepada pengubahsuaian lot 1931 sebagai lot perbandingan, (perenggan-perenggan 31, 32 dan 35 di atas ada hubungan) Mahkamah ini perhatikan bahawa **keluasannya** ialah O.519 ekar. Berasaskan taakulan dalam perenggan 39 di atas Mahkamah ini membuat penolakan sebanyak 25% dari nilai lot 1931 itu (iaitu RM1.01 sekaki persegi). Ini bererti 25 sen. Bagi keadaan **berbukit bukau,** Mahkamah ini membuat penolakan 50% (iaitu lebih kurang 50 sen) kerana lot 1931 hanya tinggi sebahagiannya sahaja keparas 50 kaki (lojika dalam perenggan 40 diatas digunapakai). Begitu juga dalam hal lot 1931 sebagai tanah dibawah **pegangan Melayu**, Mahkamah ini memberi penambahan sebanyak RM1.45 sejajar dengn apa yang dihujahkan oleh Peguam responden semasa beliau merujuk kepada kes *Draman b. Kassim v. P.T.D. Ulu Terengganu MARS 01-5-89* ([1990] 2 CLJ 926) iaitu kes *Draman* telah "memberi 45% higher bagi tanah open title over Malay Reserved land". Menjalar ke **tarikh nilaian,** Mahkamah ini memberi penambahan 20% berasaskan alasan-alasan yang sama seperti dalam perenggan 42 di atas. Pengubahsuaian-pengubahsuaian ini menunjukkan nilai yang tercapai bagi tanah berkenaan ialah RM1.91. Dengan menokok 9% untuk nilai upaya nilai tanah berkenaan itu jadi RM2.00.

46. Pencongakan hasil pengubahsuaian bagi lot 1932 menzahirkan penolakan 25% bagi keluasan tanah kerana lot 1932 berkeluasan 1.937 ekar. Ini juga berasaskan rasional yang dibuat oleh SR1 seperti yang dijelaskan dalam perenggan-perenggan 38 dan 39 di atas. Anggaran 25% ini adalah lebih kearah menguntungkan pihak responden. Penolakan 25% ini bererti penolakan sebanyak 25 sen dari nilai lot 1932 (iaitu RM1.00 sekaki persegi). Menyentuhi isu bukit bukau tanah berkenaan pula, Mahkamah ini sedar bahawa lot 1932 juga berbukit-bukau. Justeru itu Mahkamah ini menggunapakai penolakan 30% oleh SR1 (semasa beliau membuat nilaian berasaskan lot 114 sebagai lot perbandingan). Ini bererti 30 sen. Mengenai "open title" tanah berkenaan, Mahkamah ini mengikuti tatalojika yang terdapat dalam perenggan 45 di atas dan merumuskan penambahan RM1.45. Begitu juga dalam lapangan pengubahsuaian bagi masa diberi penambahan 20% yang membawa erti 20 sen. Jumlah campur tolak ini ialah RM2.10. Ditokok 9% untuk nilai upaya, jumlahnya ialah RM2.19.

47. Dari paparan proses pengubahsuaian yang berpandukan saranan SR1 berkenaan peratusan-peratusan (yang tidak ditentangi oleh keterangan-keterangan lain), nyatalah nilai-nilai tanah berkenaan setelah pengubahsuaian-pengubahsuaian dibuat dengan menggunakan lot-lot perbandingan 167, 1931 dan 1932 adalah dalam anggaran RM1.18 hingga RM 2.19 sekaki persegi. Cuma lot 114 mengakibatkan nilai O. 32 sen sekaki persegi. Dalam hal ini Mahkamah ini telah merenungi hujah-hujah yang dibangkitkan dalam perenggan-perenggan di atas berkait dengan lot 114 ini dan Mahkamah ini puashati bahawa SR1 tidak membuat pengubahsuaian-pegubahsuaian atas perkara-perkara yang dibangkitkan dalam perenggan-perenggan 24 dan 28. Bagaimanapun dengan mengambilkira majoriti nilai-nilai yang dicapai setelah diubahsuai berasaskan nilai-nilai lot-lot perbandingan itu Mahkamah ini berpendapat yang awad berpatutan ialah RM2.00 sekaki persegi. Sungguhpun demikian, Mahkamah ini menekankan bahawa mengikut kes *Ng Tiou Hong*, lot-lot 114, 1931, 1932 dan 167 tidak boleh dijadikan lot-lot perbandingan kerana kekecilan saiz mereka masing-masing. Oleh hal yang demikianlah Mahkamah ini membuat pengubahsuaian berlatarbelakangkan lot 1770 dan mencapai nilai RM2.00 sekaki persegi. Awad ini dan keseluruhan taakulan atau rasional dalam penghakiman ini dipersetujui oleh pengapit-pengapit.